

Vejledning – pantstiftende vedtægter i ejerforeninger

De regler, der gælder for digital tinglysning af pantstiftende vedtægter i ejerforeninger, har voldt advokater og administratorer betydelige problemer. Det har været fast praksis indtil videre, at alle ejerlejlighedsejere skulle anføres med navn og cpr-nummer. Det har også været uklart, om man som følge af dette krav om identifikation af den enkelte ejer skulle foretage debtorskifte på de tinglyste pantstiftende vedtægter ved overdragelse af ejerlejlighederne, hvilket Tinglysningsretten har gjort gældende, fordi den pantstiftende servitut ikke kan tinglyses med gyldighed over for ”den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden”.

Efter kritik fra advokaterne og administratorerne har man drøftet problemstillingerne med justitsministeren og Tinglysningsretten. Dette er mundet ud i en vejledning specielt til ejer- og grundejerforeninger i den digitale tingbog, som kan benyttes fra den 1. februar 2012. Pr. denne dato bliver det igen muligt at tinglyse vedtægter i en ejerforening pantstiftende til sikkerhed over for den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed. Derved undgår man at skulle knytte cpr-numre og navne på de enkelte ejere, når der skal ske tinglysning.

Med den nye vejledning for ejer- og grundejerforeninger fra Tinglysningsretten slås det fast, at der ikke er krav om digitalisering af vedtægter lyst pantstiftende, samt at man ikke behøver at foretage debtorskifte på de tinglyste pantstiftende vedtægter ved overdragelse af ejerlejlighederne. Det fremgår ikke af den nye vejledning, om den sidstnævnte ændring har virkning tilbage i tiden fra det digitale tinglysningssystem etablering, men dette må formodes at være tilfældet.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte Danske Advokaters digitaliseringschef Steen Hermansen eller advokat Kristian Dreyer, Svejgaard-Galst advokater. Kristian Dreyer, som er medlem af Faggruppen for Erhvervsjendomme og Entreprise, har medvirket til, at der er kommet fokus på problemstillingen, og har på den baggrund tilbudt at stille sig til rådighed for en eventuel uformel drøftelse med medlemmer.

JRJ/ februar 2012